

EXPOSÉ

Attraktives Hotel/Pension mit Restaurant u.
Biergarten in Traumlage von Donauwörth!



ECKDATEN

Objektart: Hotels

Adresse: 86609 Donauwörth

Baujahr: 1800

Gesamtfläche (ca.): 587 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 16

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten: ja

Energieausweis Baujahr: 1800

**Kaltmiete
€ 1.395.000,-**

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

> Hotels
> Donauwörth

> 587 m² Fläche
> Objektnummer: 4626



Objekteckdaten:

Objektart	Hotels
Adresse	86609 Donauwörth
Baujahr	1800
Gesamtfläche (ca.)	587 m ²
Kaltmiete	1.395.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	16
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1800
Denkmalgeschützt	nein
Plätze im Gastraum	200
Bettenanzahl	16
Gastterrasse	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollsaniert
Provision für Mieter	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % plus gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Eine fast einmalige Gelegenheit in extrem gefragter Lage von Donauwörth! Vielseitig nutzbar, mit extremen Potenzial, eine Mischung aus Gewerbe, Funktionalität und einmaligem Charakter! Ihre neue Pension, ihr neues Hotel, ihr neues Restaurant mit attraktivem Biergarten! Ein komplett saniertes Haus mit Tradition, ein Ort an dem man sein will, eine Location die inspiriert, ein Komplex der beeindruckt, ein Bauwerk das keine Wünsche offenlässt und ihr Unternehmertum fördert!

Vielleicht sind Sie Sternekoch und suchen schon lange nach einer neuen Herausforderung, vielleicht möchten Sie aber auch endlich den Sprung in die Selbstständigkeit wagen und ihre eigene Pension/Hotel führen? Oder aber Sie möchten expandieren und suchen einen weiteren Standort um ihren Namen auch im Landkreis Donau Ries bekannt zu machen? Sie haben das Knowhow, Sie haben die Ideen und die Erfahrung, Sie haben die Werkzeuge, und wir haben die passende Immobilie dazu!

Hier bieten wir Ihnen eine Pension mit 12 Zimmern, einem Biergarten mit Ausschank für ca. 200 Personen, einem historischen Bier- und

Eventkeller für ca. 50 Personen und das in einem komplett sanierten Zustand!

Direkt am Donau-Radwanderweg und in unmittelbarer Nähe der Donaupromenade und dem historischen Donau-Hafen gelegen. Auf einem Rund 1237m² großen Grundstück bietet diese einmalige Location satte 587 m² Nutzfläche!

Aktuell verfügt das Haus über 12 Zimmer, aufgeteilt in 3 Standard Einzelzimmer, 2 Apartments, 3 Einzelzimmer Komfort und 4 Doppelzimmer. Die Zimmer befinden sich im EG und im OG. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 271m². Neben den Pensions-Zimmern findet sich hier auch die ansprechende und zentrale Rezeption, ein Abstellraum sowie die Frühstücksküche. Weiterhin findet sich der angrenzende Frühstücksbereich für die Gäste, sowie die attraktive Sonnenterrasse, welche man auch bestuhlen könnte!

Ausstattung:

Das Zwischengeschoss punktet mit einem beruhigten Lounge-Bereich. Hier können die Gäste kurzzeitig verweilen, das W-Lan nutzen, oder ein Getränk zu sich nehmen. Weiterhin finden sich vier modernen Toilettenanlagen für Damen u. Herren, ein separates Behinderten-WC, ein extra Wäscheraum, sowie die Personaltoilette. Von diesem Geschoss hat man auch Zugang zum Biergarten und dem Terrassen- und Ausschankbereich.

Im Untergeschoss befindet sich ein absolut kultiger Gewölbereich, ein attraktiver Eventkeller, welcher ideal als Restaurant-Bereich, Tastings, Lesungen oder auch für Familienfeiern genutzt werden könnte. Daneben findet sich ein weiterer Loungebereich, insgesamt ca. 70m² Nutzfläche. Praktisch angrenzend und für kurze Wege geeignet die moderne und hochwertige ausgestattete Gastro-Küche ist hier untergebracht. Das Inventar könnte nach Absprache mit abgelöst werden. Auf dieser Ebene befindet sich auch der Technik- und Heizungsraum. Dank modernster Technik und durchdachter Architektur erreicht das Personal von hier aus alle Gästebereiche und auch den Biergarten. Dieser befindet sich gepaart mit einem extra Ausschank-Häuschen direkt neben der Küche. Ein Biergarten wie man ihn sich wünscht: mit Kastanienbäumen und bayerischen Flair und unendlichen Möglichkeiten, die unbedingt wieder ausgeschöpft werden sollten!

Das Dachgeschoss punktet schließlich mit einem zentralen Treppen- und Flurbereich sowie 6 modernen Gästezimmern, natürlich wie alle buchbaren Räume mit separatem Bad und WC ausgestattet.

Wie bereits beschrieben bietet der Biergarten rund 140 Sitzplätze auf mehreren terrassenförmigen Ebenen, der Eventkeller punktet mit ca. 50 Sitzplätzen. Die Gastro Küche misst ca. 39m² + Kühlraum und weiteren Lagerflächen. Vor dem Haus finden sich zudem zahlreiche Parkplätze. Es liegen sämtliche Genehmigungen sowie ein Brandschutzgutachten vor, die Grundstücksfläche erstreckt sich auf satte 1237m², die gesamte (Brutto) Nutzfläche beziffert sich auf 587m²!



Lagebeschreibung:

Donauwörth bietet als Eisenbahnknotenpunkt hervorragende Verbindungen nach Augsburg/München und Nürnberg, aber auch nach Ulm, Regensburg, Ingolstadt und Aalen. Durch die Nähe zur B2, B16 und der B25 eignet sich der Standort ideal für Pendler und Geschäftsreisende. Die Kreisstadt mit der kompletten Infrastruktur sorgt für kurze Wege zu allen Dingen des täglichen Bedarfs. Es sind sämtliche Schulen vorhanden, zahlreiche medizinische Versorgungseinrichtungen und unzählige Einkaufs- und Freizeitaktivitäten. Ebenso finden sich etliche Museen, Naherholungsgebiete aber auch wirtschaftsstarke Arbeitgeber wie Airbus/Eurocopter sorgen für Planungssicherheit und Standortstärke. Im Sommer 2028 wird Donauwörth zum Schauplatz eines einzigartigen Events. Die große Kreisstadt Donauwörth wird die 40. Bayerische Landesgartenschau im Jahr 2028 austragen. Die Mikrolage direkt am Donau-Radwanderweg und in unmittelbarer Nähe zur Donaupromenade und dem historischen Donau-Hafen sorgen zusätzlich für Auslastung und erhöhte Nachfrage!

Sonstiges:

Das in 2015 komplett sanierte und liebevoll renovierte Anwesen verspricht auch aktuell einen äußerst gepflegten Charme! Ein Angebot was sich in dieser gefragten Region nur sehr selten findet und in Preis-Leistung unschlagbar ist!

Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Käufercourtage: 3 % plus gültiger MwSt. Satz

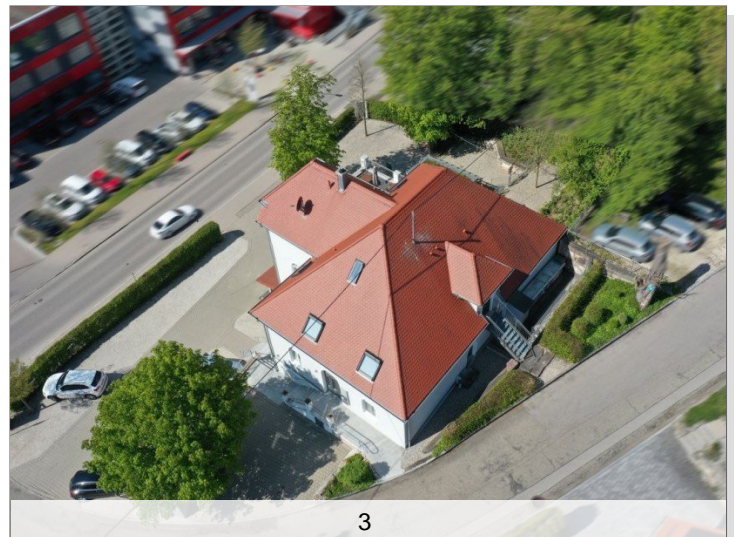
Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



2



3



4

Eckdaten

- > Hotels
- > Donauwörth

- > 587 m² Fläche
- > Objektnummer: 4626



5



8



6



9



7



10

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Hotels
- > Donauwörth

- > 587 m² Fläche
- > Objektnummer: 4626



11



14



12



15



13



16

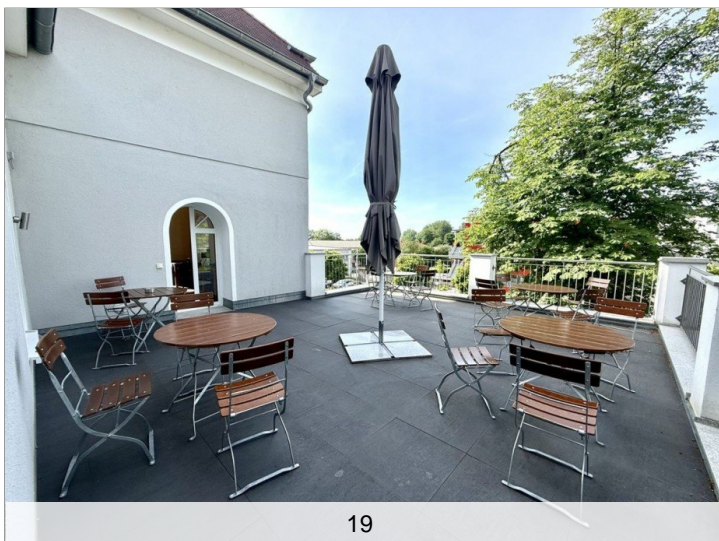
Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Hotels
- > Donauwörth

- > 587 m² Fläche
- > Objektnummer: 4626



Eckdaten

- > Hotels
- > Donauwörth

- > 587 m² Fläche
- > Objektnummer: 4626



23



24



25

> Hotels
> Donauwörth

> 587 m² Fläche
> Objektnummer: 4626



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.